

Immobili

Anagrafe immobiliare integrata, dati di qualità e servizi allo studio

8 Marzo 2023

Le linee di sviluppo future puntano ad agevolare cittadini, imprese, professionisti e Pubbliche amministrazioni, grazie soprattutto alle opportunità offerte dalle attuali tecnologie



Esperto nella gestione dei dati catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare per l'Agenzia delle entrate Marco Garcea, nel suo approfondimento pubblicato nell'ultimo numero della rivista Territorio Italia, ipotizza nuovi servizi per i cittadini, le imprese, i professionisti e le Pubbliche amministrazioni, realizzabili grazie alla qualità dei dati dell'Anagrafe immobiliare integrata.

L'autore descrive le potenzialità del *data base* catastale che si è evoluto nel tempo secondo le esigenze emerse di volta in volta, accelerate in seguito all'esplosione del digitale. Spiega i diversi ambiti e soggetti che possono fruire e beneficiare della piattaforma e delinea possibili azioni

migliorative per servizi che potranno soddisfare un *target* sempre più ampio, senza dimenticare l'aspetto fondamentale che è la certezza del dato.

Dei dati catastali, Marco Garcea ne ricorda la storia - dalla loro originaria disponibilità di consultazione puntuale in formato cartaceo, fino alla odierna consultazione telematica del dato

integrato con le tante informazioni correlate - giungendo al traguardo della costituzione dell'Anagrafe immobiliare integrata.

Ripercorrendo le tappe principali, racconta delle criticità emerse e affrontate che hanno rallentato, ma non fermato, la realizzazione del progetto di cui tutti possiamo fruire, grazie all'impegno di quanti vi hanno partecipato senza arrendersi davanti alle molteplici difficoltà.

Soffermandosi sulla nascita del progetto descrive gli sforzi che sono stati necessari per mettere insieme le diverse componenti, presenti in Agenzia ma non ancora correlate tra loro, necessarie per arrivare alla creazione di un unico archivio integrato che individuasse, per ciascun immobile censito in catasto, il relativo soggetto (spesso soggetti) titolare di diritti reali su quel bene.

Ricorda come, negli ultimi venti anni, l'Agenzia abbia lavorato alacremente per migliorare di molto la qualità dei dati catastali in termini di integrazione delle unità immobiliari, di precisione e coerenza del dato cartografico e di integrazione delle titolarità catastali.

Evidenzia che, con l'intento di migliorare quest'ultimo aspetto e grazie al recente passaggio al Sistema integrato del Territorio (Sit), l'Agenzia ha intrapreso una analisi di merito del *data base* delle titolarità catastali, sviluppando una *console (AnTiCa: Anomalie nelle Titolarità Catastali)* capace di permettere di individuare e quantificare gli immobili con anomalie nelle titolarità, suddividendoli in fattispecie. Inoltre, sottolinea come questo nuovo strumento di indagine consentirà anche di agire con interventi mirati e numericamente efficaci, evidenziando tra le anomalie anche la non esistenza in vita per le persone fisiche o la loro cessazione in caso di persone giuridiche.

L'autore, raggruppando in sette sotto-insiemi gli immobili in base alle caratteristiche delle loro titolarità, quantifica percentualmente gli immobili con titolarità affidabili o con titolarità incoerenti e analizza questi ultimi evidenziando, per ciascun caso, le caratteristiche comuni e il tipo di intervento previsto per il recupero della qualità delle intestazioni.

Sintetizza come l'Agenzia delle entrate ha oggi la possibilità di offrire - anche per via telematica - un quadro completo degli immobili, sia dal punto di vista delle caratteristiche oggettive, grazie al Sit, sia dal punto di vista dei soggetti, grazie all'Anagrafe dei titolari, e infine anche dal punto di vista del mercato immobiliare italiano, grazie ai valori pubblicati con cadenza regolare dall'Osservatorio del mercato immobiliare.

Le linee di sviluppo future, in termini di servizi di consultazione, secondo l'autore, possono avere almeno tre direttrici rivolte al cittadino e alle imprese: la visura integrata ipo-catastale, l'estratto di mappa in sovrapposizione con lo stralcio di foto aerea, la visura integrata Catasto-Osservatorio del mercato immobiliare. Mentre, per quanto riguarda i professionisti del settore catastale, potrebbero

essere sviluppati ulteriori servizi, come per esempio un “alert” in caso di anomalie riscontrate nei dati catastali relativi all’immobile richiesto e l’integrazione di alcuni dati catastali oggettivi nelle informazioni cartografiche già presenti all’interno del servizio Wms (Web map service) e del Geo-Portale cartografico dell’Agenzia.

Per le Pubbliche amministrazioni. l’autore indica nel futuro la possibilità di offrire nuovi dati statistici che potranno essere utilizzati a fini fiscali o di controllo del territorio, come per esempio nei casi di eventi calamitosi.

continua

La ***prima puntata*** è stata pubblicata martedì 27 dicembre

La ***seconda puntata*** è stata pubblicata mercoledì 15 febbraio

di

Rosa Colucci

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/anagrafe-immobiliare-integrata-dati-qualita-e-servizi-allo-studio>